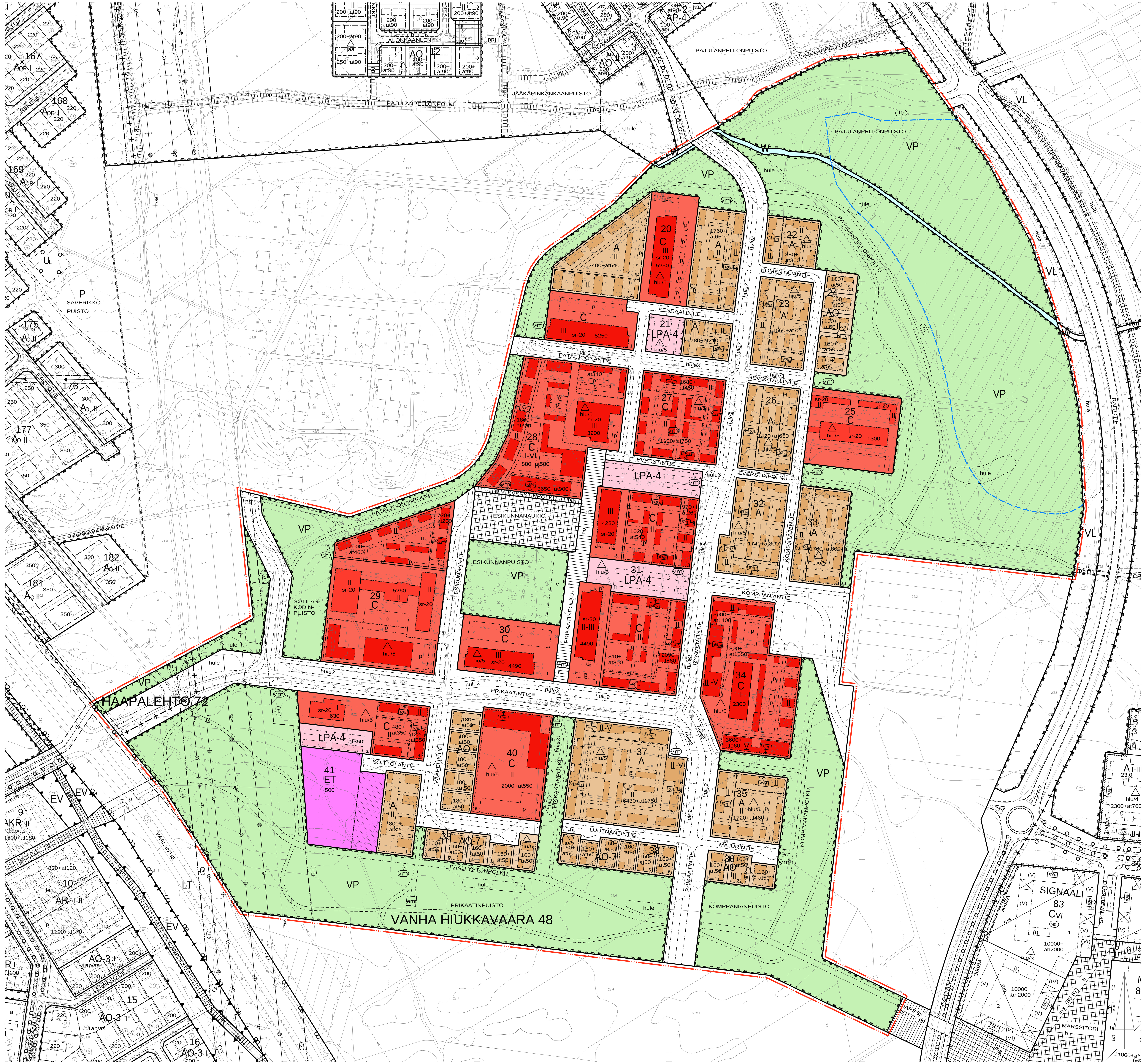

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1	A	Asuinrakennusten korttelialue.
5	AO	Erillispientalojen korttelialue.
5-7	AO-7	Erillispientalojen korttelialue. AO-7 korttelialueelle saa rakentaa yksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Pihoille pääsyä varten tulee jokaisen asunnon kohdalle jättää kulkuaukko. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
21	C	Keskustatoimintojen korttelialue.
33	VP	Puisto.
57-4	LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
59-1	ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
81	W	Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	48	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	VANHA	Kaupunginosan nimi.
93	40	Korttelin numero.
95	PRIKAANTIN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	2050	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-3	2000+at550	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-1	II-III	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten tai rakennuksen pienimmän sallitun ja jälkimmäinen roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.
112	II	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-7	emt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
129-1	60%	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka pituudesta on rakennettava vähintään prosenttiluvun osoittama määrä kiinni rakennusalan rajaan.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
140-1	pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-9	joh	Johtoalue.
171-23	sr-20	Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
174-2	vm	Muuntaja.
174-101	vm	Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
175-2	tu	Tulva-altis alue.
190-25	hj	Ohjeellinen hyötyjätteiden keräilypistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta.
190-113	hule	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-119	oo hule2 o	Istutettava alue, jolle on muodostettava painanteita viivyttämään ja suodattamaan kadun hulevesiä. Painanteiden sijainti on ohjeellinen.
190-120	oo hule3 o	Hulevesien hallintaan varattu istutettava kadun osa. Hulevesien hallintarakenteiden sijainti on ohjeellinen.
200-358	hiu/5	hiu/5- merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Rakennukset, toiminnot ja aidat:

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää värejä. Asuin-, liike- ja palvelurakennusten julkisivujen päävärin tulee olla muu kuin valkoinen. Rakennuksissa tulee käyttää useampia värejä siten, että jokaisessa korttelissa käytetään useampaa eri pääväriä. Merkinnällä sr-20 osoitettujen rakennusten päävärien tulee olla sävyltään vaaleita.

Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla ainakin katujen suunnilla ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia.

Asuntojen parvekkeet on toteutettava ainakin katujen suunnilla julkisivunomaisina parvekekenttinä tai sisennettyinä parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava.

Rakennusten suunnittelussa ja suuntaamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen. Katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakentamiseen liittyvät kaupunkikuvalliset lähtökohdat tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa. Rakennusten tulee sopeutua kaupunkikuvallisesti suojelumerkinnällä sr-20 osoitettujen rakennuksen ilmeeseen.

Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työ-, toimisto- tai liiketilaa.

Kortteliin 28 tulee rakentaa liiketilaa. Prikaatintien ja Rykmentintien varrelle sijoittuvilla rakennusaloilla tulee toteuttaa osa korttelin rakennusoikeudesta katualueen suuntaan avautuvana yhteistilana, työtilana ja/tai liiketilana. Asia tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

A- ja C-korttelialueille voidaan sijoittaa erityisasumiseen tarkoitettuja tiloja, joiden sijainti tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

Korttelien ja tonttien aitaamisen lähtökohdat tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

Pysäköinti:

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Asumista palveleviin tiloihin, esim. kiinteistönhoidon tiloihin, teknisiin tiloihin, viherhuoneisiin, autonsäilytys-, harraste- ja väestönsuojatiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 150 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka 160 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti
- tehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 300 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti
- rivitalot ja kytketyt pientalot: 1,5 pysäköintipaikkaa asuntoa kohti
- erillispientalot: 2 pysäköintipaikkaa asuntoa kohti
- päiväkoti: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti
- toimistotila: 1 pysäköintipaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti
- liiketila: 1 pysäköintipaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä pysyvästi pelkästään vuokrataloksi osoitettaville rakennuksille vähintään 60 % ja muille rakennuksille vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:
- Pysyvästi vuokrataloksi osoitettava kohde: jousto -20 %.
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpysäköintipaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Keskitetty pysäköintilaitos, vähennys nimikoimattomiksi osoitettavasta paikkamäärästä: nimikoimattomuus -10…20 % tai vuorottaispysäköinti -20…30 %.
- Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- Kerrostalosunnot: yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti
- Rivitalot ja kytketyt pientalot: kolme pyöräpaikkaa asuntoa kohti
- Erillispientalot: neljä pyöräpaikkaa asuntoa kohti
- Toimistotila, päiväkoti ja muut palvelut: yksi pyöräpaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti
- Lähikauppa: yksi pyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti
- Muu päivittäistavarakauppa: yksi pyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti.

Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia.

Asuntojen polkupyöräpaikat on sijoitettava kokonaan katoksiin tai sisätiloihin ja toteutettava ainakin osittain runkolukitusmahdollisuudella varustettuina tai muutoin lukittavissa tiloissa. Polkupyörien säilytystilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa 1 000 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti.

Jätteiden yhteiskeräys:

Tonttien jätteiden yhteiskeräysastian saa sijoittaa sille osoitettuun paikkaan yleiselle alueelle (kaavamerkintä hj: ohjeellinen hyötyjätteiden keräilypistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta). Yhteiskeräysastioiden toteuttamisesta tulee sopia kaupungin kanssa. Jätepiste tulee toteuttaa joko aidattuna ja lukittuna alueena tai syväkeräysjärjestelmänä. Jäteastioiden sijoittamisessa tulee huolehtia paloturvallisuudesta.

Tekniset tilat ja energiantuotanto:

Sijoitettaessa ilmanvaihtokonehuoneita, energiatuotantotiloja ja muita teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle ne on keskitettävä ja sopeutettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Laajat yhtenäiset tilat tulee sijoittaa vesikaton alle. Teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Tonttien rakennusalalle voidaan rakentaa asuntojen ja palvelujen tarpeisiin rakennusoikeuden lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä energiatuotantotiloja, jotka mahdollistavat alueen uusiutuvan/vähäpäästöisen alueellisen energiantuotannon. Energiantuotantotilat eivät lisää korttelin autopaikkavelvoitetta.

Korttelikohtainen sähkömuuntamo on sijoitettava asemakaavassa osoitetuille alueille kortteleissa 27 ja 28 alueen sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla integroimalla se rakennukseen tai piharakenteiden, kuten autokatoksen, yhteyteen. Muuntamo ja sen liikuntakaapelireitit on voitava rakentaa ennen tontin muuta rakentamista.

Piha-alueet ja hulevedet:

Rakennusluvassa tulee esittää vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Olevia puita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee esittää koko tonttia koskeva käyttösuunnitelma. Rakentamatta jääneet korttelin osat tulee hoitaa puistomaisessa kunnossa. Lattia- ja pihakorot tulee sovittaa katujen ja yleisten alueiden tasauksiin tarvittaessa tukimuureja ja istutuksia käyttäen.

Suunnittelussa noudatetaan vihertehokkuutta, ratkaisu tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa.

Hulevedet on maaperäolosuhteiden niin salliessa imeytettävä kiinteistöllä. Hulevesiä tulee viivyttää tonteilla yksi kuutiometri tontin jokaista sataa neliömetriä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Hulevesiä tulee viivyttää kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla. Läpäisemättömän pinta-alan määrää voidaan vähentää suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja minimoimalla rakentamispinta-alaa. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Uusien rakennusten lattiatason määrityksessä tulee huomioida Myllyojan tulvakorkeus.

Hulevesiä tulee lisäksi viivyttää yleisillä alueilla siten, ettei virtaama 1/10 vuoden toistuvuudella valuma-alueen purkupisteellä kasva nykyisestä. Myllyojaan johdettavan huleveden laatu tulee olla hyvää. Liikennealueilla muodostuvat hulevedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista edelleen. Hulevedet käsitellään ensisijaisesti syntypaikallaan esimerkiksi biosuodatuspainanteissa ja toissijaisesti kootusti laskeutusaltaalla tai kosteikolla.

Paikoitusalueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten nurmikiveä, soraa tai kivituhkaa. Kävely- ja pyöräilyreiteillä tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten kivituhkaa tai vettä läpäisevää asfalttia.

Mikäli tulvareitti ei muodostu pintaa tai katua pitkin, tulee tulvareitti mitoittaa 1/100 vuoden toistuvuudelle. Prikaatintien, Rykmentintien ja Pataljoonanpolun alittaviin hulevesiputkiin/-rumpuihin tulee suunnitella riittävä tulvareittimitoitus. Myllyoja ja sen suojavyöhyke tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle. Myllyojan virtaamaa ei tule kasvattaa nykyisestä.

Maaperän pilaantuneisuus:

Kortteleissa 28, 31 ja 32 on havaittu kynnysarvon ylittäviä maaperän haitta-aineiden pitoisuuksia. Maaperän puhtaus tulee varmistaa ja mahdollinen pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä ympäristöviranomaisen ohjeistuksen mukaan. Kynnysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää tontin ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua. Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVA:

HAAPALEHDON KAUPUNGINOSAN OSA

VANHAN HIUKKAVAARAN KAUPUNGINOSAN OSA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU VANHAN HIUKKAVAARAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 20-41.

KORTTELIALUEILLE OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAOT,
JOTKA ESITETÄÄN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHTEITA

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:2000

0 50 100 200

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2400 216/2019	20.1.2023				

SUUNNITTELIJA: JERE KLAMI, ANNA KUPILA

PIIRTÄJÄ: OUTI COLLIANDER

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ: KARI NYKÄNEN

LUONNOS